

0- 793640

На правах рукописи

Колебанова Надежда Владимировна

**ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПРОЦЕССОМ
НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление
народным хозяйством (региональная экономика)

АВТОРЕФЕРАТ
на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Чебоксары 2008

28 11 ~~58/01-12/3~~ 08

венных ученых, по проблемам как теоретико-методологические и практические аспекты формирования и функционирования, и анализа и оценки регионального рынка недвижимости, а также управления ими, в том числе и на региональном уровне, выделяются работы следующих авторов: А. Асаул, И. Балалабанов, М. Березин, Н. Волочков, В. Горемыкин, М. Горенбург, С. Гришаев, А. Грязнова, Л. Игнатов, С. Калачева, Е. Киндеева, А. Кирсанов, А. Крутик, С. Максимов, В. Мамаи, В. Ресин, Ю. Симионов, Е. Тарасевич, А. Федотова, А. Черняк, Н. В. Швандар, Щербакова, и других. Необходимо отметить, что одним из наиболее проработанных направлений в исследованиях, охватывающих региональный рынок недвижимости, являются исследования по определению инвестиционного климата региона.

Несмотря на повышенный интерес к вопросам развития инвестиционных процессов на региональном рынке недвижимости, многие аспекты этой сложной проблемы являются недостаточно разработанными. В частности мало внимания уделяется вопросам системы управления этими процессами, в то время как именно они определяют эффективность инвестиций на региональном рынке недвижимости.

Актуальность проблемы формирования системы управления региональным рынком недвижимости и недостаточная ее исследованность определили выбор данной темы, а также структуру работы.

Цель исследования. Цель исследования заключается в разработке методических и практических подходов к совершенствованию управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости.

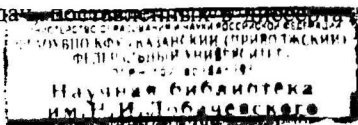
В соответствии с целью, были сформулированы следующие задачи:

- уточнить сущность рынка недвижимости и на этой основе выявить его роль в социально-экономическом развитии региона;
- исследовать особенности управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости;
- проанализировать инвестиционную привлекательность регионального рынка недвижимости и определить факторы, влияющие на нее;
- оценить эффективность системы управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости.
- разработать методические рекомендации по совершенствованию государственного регулирования инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости;

Объект исследования. В качестве объекта исследования выступают региональные рынки недвижимости и факторы его формирования.

Предмет исследования. Предметом исследования являются организационно-экономические отношения, возникающие при реализации инвестиционного процесса на региональном рынке недвижимости.

Область исследования. Выводы и рекомендации, научная новизна, полученные в ходе реализации цели и задачи исследования.



ции, соответствуют пункту 5.6 – «Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие; международная торговля», пункту 5.8 – «Региональные особенности и трансформации отношений собственности, их влияние на структуру и эффективность функционирования и развития региональных экономических систем» специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)» по паспорту специальностей ВАК РФ.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования являются фундаментальные положения экономической теории, результаты научных исследований отечественных и зарубежных ученых в области теории рынков, инвестиционного процесса, региональной экономики. В работе использованы законы и нормативные акты Российской Федерации, регулирующие функционирование и развитие региональных рынков недвижимости и инвестиционных процессов.

Для решения поставленных задач, были использованы методы системного анализа и синтеза, комплексного экономического анализа, экспертный, экономико-статистический, сравнительный, структурный, экономико-математические методы.

Информационную базу исследования составили данные Роскомстата РФ, Комгосстата РФ по Чувашской Республике, Торгово-промышленной палаты ЧР и РФ

Научная новизна диссертационной работы заключается в разработке теоретических и методических подходов по управлению инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости.

Основными элементами научной новизны является следующее:

1. Уточнена сущность рынка недвижимости с позиции определения его места в социально-экономическом развитии региона. Суть уточнения состоит в том, что рынок недвижимости представляет из себя совокупность региональных, локальных рынков, существенно отличающихся друг от друга по уровню цен, уровню риска, эффективности инвестиций в недвижимость и т.д., оказывающих существенное влияние на конечные результаты регионального экономического развития, через указанные составляющие.

2. Выявлены особенности управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости: степень активности, фактор сопутствующих затрат; оценка объекта регионального рынка недвижимости, влияющая на соотношение спроса и предложения на данном рынке. Особенность функционирования данного вида рынка определяется тем, что он жестко дислоцирован на определённой территории, что является одним из препятствий повышения эффективности и мобильности бизнеса.

3. Проанализированы факторы внешней среды, определяющие инвестиционную привлекательность регионального рынка недвижимости к которым относятся инвестиционный потенциал региона и инвестиционные риски, напрямую зависящие от условий внешней среды; уровня эко-

номического развития региона, инвестиционного климата, состояния бизнес среды налоговой системы в регионе и т.д.

4. Дана оценка эффективности системы управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости, на этой основе предложены методические подходы к ее совершенствованию. Суть которых состоит в том, что инвестиционные процессы на данном рынке определяется в условиях высокой неопределенности экономической среды и конъюнктуры рынка, а также продолжительностью временного лага, которые трудно, а иногда невозможно (в условиях кризисов) учесть в показателях эффективности.

5. Разработаны рекомендации по совершенствованию системы управления инвестиционным процессом, суть которых состоит в сбалансированном сочетании механизмов государственного и рыночного регулирования в целях обеспечения благоприятных условий для будущего размещения капитала на региональном рынке недвижимости и привлечение новых источников инвестиций.

Практическая значимость диссертационной работы заключается в том, что результаты исследования представляют собой конкретные методические рекомендации по повышению эффективности управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости. Методические положения, практические рекомендации и выводы, сформулированные в диссертации, могут быть использованы региональными органами власти и местного самоуправления при определении стратегии их социально-экономического развития. Теоретические и методологические положения, развитые в диссертации, могут быть использованы в учебном процессе, при преподавании дисциплин «Региональная экономика», «Инвестиционный менеджмент», «Региональные рынки».

Апробация работы. Основные положения и результаты диссертационной работы отражены в 12 опубликованных работах автора, общим объемом 3 п.л.

Основные положения диссертационного исследования докладывались и обсуждались на международных, всероссийских и региональных научно-практических конференциях.

Структура работы. Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав, заключения и библиографии. Диссертация изложена на 175 страницах основного текста, содержит 11 таблиц, 12 рисунков, 183 источников использованных научных трудов.

Во **введении** обоснована актуальность темы диссертационного исследования, сформулированы цели и задачи, определены объект и предмет исследования. Раскрыта научная новизна и практическая значимость работы.

В **первой главе диссертации** «Теоретические и методологические основы управления региональным рынком недвижимости» рассмотрены

сущность регионального рынка недвижимости и его значения в социально-экономическом развитии региона и методологические основы управления региональным рынком недвижимости, представлены особенности управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости.

Во второй главе диссертации «Оценка системы управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости» дана оценка инвестиционной привлекательности сегментов регионального рынка недвижимости, проведен анализ внешних факторов инвестиционной деятельности на региональном рынке недвижимости в Чувашской Республике, рассмотрены методические подходы к оценке инвестиционного процесса на региональном рынке недвижимости.

В третьей главе диссертации «Совершенствование системы управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости» проведена разработка методических рекомендаций по управлению инвестиционным процессом и рассмотрено государственное регулирование инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости, рассмотрены направления совершенствования методических подходов к определению эффективности системы управления реальными инвестициями в недвижимость.

В заключении диссертации сформулированы основные выводы и обобщены рекомендации по совершенствованию сберегательного процесса и повышению качества жизни населения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

1. Сущность рынка недвижимости и его роль в социально-экономическом развитии региона.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике. Недвижимость — важнейшая составная часть национального богатства, на долю которой приходится более 50% мирового богатства.

Рынок недвижимости — это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

С учетом отечественного опыта по реализации недвижимости можно считать, что рынок недвижимости — это совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости. Купля-продажа недвижимости это не просто обычная купля-продажа товаров длительного пользования, а и движение капитала, т. е. стоимости, приносящей доход. Так, купленный дом, квартира, земельный уча-

сток через некоторое время можно продать по более высокой цене или сдавать в аренду и иметь от этого дополнительный доход. Покупка предприятия приносит покупателю (инвестору) доход в результате работы предприятия.

Средства, вложенные в недвижимость, защищены от инфляции, в то же время могут быть причиной спекулятивных сделок с недвижимостью, так как цены растут, и это может вести к концентрации недвижимости в руках крупных владельцев с целью последующей выгодной продажи по более высокой цене. По этой же причине владение недвижимостью несет не только выгоду, но и связано с ограничениями, которые накладывает государство в целях защиты интересов других лиц и общества в целом. Например, купленный земельный участок можно продать через какое-то число лет или купить можно после аренды, или в течение определенного договором времени не менять производственную ориентацию предприятия.

Таким образом, для владельца недвижимости она не только приносит доход, но и ограничивает его права. Государство по отношению к недвижимости как любому товару не выставляет препятствий для реализации, но в то же время от имени общества контролирует режим использования и порядок реализации.

Рынок недвижимости — это рынок товаров, обладающих индивидуальными характеристиками. Недвижимость может обладать различными физическими потребительскими свойствами: материалом изготовления, степенью новизны, архитектурным стилем, внутренней планировкой, отделкой, сроком службы и т. д. Даже при совпадении внешних и эксплуатационных свойств недвижимость может различаться местоположением к подъездным путям, предприятиям инфраструктуры, экологической особенностью региона и т. д.

Рынок недвижимости — это рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей. Ограничено количество продавцов недвижимости, находящейся в экологически чистых и центральных районах, объектов с высокими потребительскими свойствами, новых объектов, объектов с выразительным художественным стилем. Ограничено и число покупателей такой недвижимости, так как последняя, в силу перечисленных потребительских свойств, имеет высокую цену. Ограниченность продавцов и покупателей приводит к формированию практически индивидуальных цен.

Индивидуальные, а иногда уникальные свойства объектов недвижимости в условиях ее стационарности (нельзя перенести ближе к покупателю) приводят к высоким издержкам как времени, так и денег на поиск нужного объекта недвижимости для покупателя, более длительным периодам времени реализации дня продавцов и более длительной реализацией по сравнению с другими товарами на рынке.

Разное время пребывания товара на рынке формирует его экономическое свойство известное как ликвидность товара. Быстрый переход товара из натуральной формы в денежную означает высокую ликвидность. Длительный период времени для перехода товара в денежную форму для его продавца означает низкую ликвидность. (см. табл. 1)

В состав экономических факторов, который одинаков для всех регионов, но различен для каждого из них по значению, включаются такие, как уровень и динамика доходов физических и юридических лиц, дифференциация доходов потенциальных покупателей, состояние предпринимательской активности, возможность привлечения заемных (кредитных) средств, цены на рынке недвижимости, стоимость строительства, цены и тарифы на коммунальные услуги, уровень арендной платы, налогообложение и др.

Таблица 1

Сравнение рынка недвижимости
с высокоорганизованным рынком товаров и услуг

Характерные черты	Рынки	
	высокоорганизованные	недвижимости
Типичные территориальные границы рынка	Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира	Район, город, регион
Взаимозаменяемость единиц товара	Абсолютная	Очень слабая взаимозаменяемость
Число продавцов и покупателей	Большое	Небольшое
Соотношение между числом продавцов и покупателей	Сбалансировано	Колеблется между сбалансированностью, «рынком продавцов» и «рынком покупателей»
Характер сделок	Преобладают публичные сделки	Сделки носят частный характер
Доступность информации о товаре и рынке	Очень высокая	Доступ к информации обычно затруднен
Достоверность и полнота информации	-"	Доступная информация часто недостоверна и (или) неверна
Скорость обмена информацией	-"	Очень низкая
Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах	Высокая	Колеблется от очень высокой до очень низкой

Характерные черты	Рынки	
	высокоорганизованные	недвижимости
Правовое регулирование способов использования товаров и сделок, непосредственно воздействующее на цены	Минимальное	Значительное
Стабильность цен	Относительная стабильность	Цены могут меняться в широких пределах
Транспортабельность товара	Очень высокая	Полностью отсутствует
Влияние реального местонахождения товара на цены	Очень незначительное	Местонахождение - один из важнейших факторов, влияющих на цены
Роль нерациональных факторов в принятии решений	Крайне незначительная	Заметная
Возможность быстрого увеличения или уменьшения объема продаж	Значительная	Практически отсутствует в силу длительного строительного цикла

В число факторов, определяющих спрос, входят политические, национальные, культурные условия, традиции населения. Каждый из выше названных факторов влияет на спрос и предложение на рынке недвижимости.

2. Особенности управления инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости.

Развитие и функционирование регионального рынка недвижимости обусловлено спецификой самого объекта рыночных отношений. Специфическими характеристиками недвижимой собственности являются: редкость, специфика оборота и кругооборота объектов недвижимости, капиталоемкость, уникальная полезность, стационарность.

Характеристика редкости позволяет сделать вывод о том, что современное планирование городов должно предусматривать максимально эффективное использование уже застроенных территорий. Оборот и кругооборот объектов недвижимости обуславливает деление регионального рынка недвижимости на первичный и вторичный. Исходя из этого вытекает и такая особенность функционирования рынка, что, будучи произведенным, его объект остается на рынке в качестве резерва предложения очень долгое время. Характеристика капиталоемкости свидетельствует о том, что осуществление сделок с недвижимостью зависит от уровня дохода, и всегда связано с аккумулярованием финансовых ресурсов. Уникальная полезность и стационарность определяют потребительский выбор при покупке недвижимой собственности, поскольку ценность каждого объекта находится в тесной зависимости от его географического

положения и связанных с ним характеристик. Эти же факторы определяют особенности развития инвестиционного процесса на региональном рынке недвижимости.

Особенностями инвестиционного процесса на региональном рынке недвижимости являются следующие:

1) уровень развития (степень активности) регионального рынка недвижимости (как рынка инвестиционных товаров) находится в тесной зависимости от колебаний общеэкономической конъюнктуры;

2) на функционирование регионального рынка недвижимости существенное влияние оказывает фактор сопутствующих затрат (имущественные налоги и затраты на обеспечение функционального состояния объектов недвижимости);

3) специфика объекта регионального рынка недвижимости в значительной степени влияет на соотношение спроса и предложения на данном рынке.

Особенности функционирования данного вида рынка всегда будут определяться фактом, что недвижимость всегда будет тем продуктом, на который окружающая среда оказывает очень сильное воздействие. В то же время, бизнес может менять местоположение, если в существующих условиях его дальнейшее прогрессивное развитие не представляется возможным. Характеристика стационарности четко определяет невозможность какой-либо дислокации недвижимости в целях улучшения эффективности, что является основой всей системы инвестирования на региональном рынке недвижимости.

Специфика самого объекта рыночных отношений - недвижимости, позволяет объяснить некоторые особенности развития инвестиционного процесса на региональном рынке недвижимости. Такими особенностями являются: очень низкая ликвидность спроса и предложения на рынке, которые не позволяют достаточно быстро реагировать на изменения стоимостных и количественных показателей на рынке; функционирование регионального рынка недвижимости находится в тесной зависимости от общеэкономической конъюнктуры; в современных условиях государство вынуждено тщательно контролировать и оказывать содействие развитию регионального рынка недвижимости в сфере личного потребления, поскольку обеспечение нормальных условий существования граждан входит в функции государства и относится к области социального регулирования.

На эффективность инвестиционных процессов большое влияние оказывает жесткая географическая зависимость объектов недвижимого имущества, а также широкая сегментация рынка по критерию видов назначения недвижимости. Другими словами, можно говорить о высоком или низком уровне развития регионального рынка недвижимости для

определенного географического региона и относительно отдельных сегментов рынка.

Существует взаимосвязь развития различных сегментов рынка. Так, в частности, развитие производственной базы, или увеличение объектов производственного назначения способствует увеличению уровня занятости в регионе, что в свою очередь является объективным фактором спроса на рынке жилья.

Учитывая указанные особенности, основными показателями, характеризующими уровень развития инвестиционного процесса на региональном рынке недвижимости, являются следующие:

- объем и структура сделок, осуществляемых на первичном и вторичном рынках за определенный период;
- фиксированная норма прибыли, получаемая участниками первичного и вторичного рынка;
- степень привлечения заемного капитала;
- наличие и активность рынка производных ценных бумаг;
- степень развития страховой деятельности на региональном рынке недвижимости.

3. Анализ внешних факторов инвестиционной деятельности на региональном рынке недвижимости в Чувашской Республике.

Инвестиционная привлекательность любой страны и региона основана на двух составляющих: инвестиционном потенциале и инвестиционном риске. Инвестиционный потенциал региона определяется основными макроэкономическими характеристиками (объемом и темпами роста ВВП (ВНП), прямых иностранных инвестиций, структурой экономики), насыщенностью территории факторами производства (ресурсно-сырьевыми, трудовыми, финансовыми), величиной и динамикой потребительского спроса населения и так далее.

Уровень же инвестиционного риска отражает вероятность потери инвестиций и дохода от них. В том или ином регионе этот риск определяется общеэкономическими (тенденции в экономическом развитии региона), финансово-валютными (степень сбалансированности регионального бюджета и финансов предприятий), политическими (распределение политических симпатий населения по результатам последних парламентских выборов, легитимность местной власти), законодательными, социальными (уровень социальной напряженности), экологическими, криминальными и другими факторами.

Таким образом, уровень инвестиционной привлекательности региона в целом определяется соотношением инвестиционного риска и инвестиционного потенциала, то есть тем, насколько, исходя из существующего положения и перспектив будущего развития региона, риски, связанные с инвестированием в данный регион, компенсируются доходами, которые на эти инвестиции можно получить.

Инвестиционная привлекательность в сфере недвижимости определяется теми же факторами, что и во всех других случаях. Однако, учитывая то, что недвижимость - это отдельный сектор экономики, который развивается по особым законам и принципам, на их практическую реализацию накладывается некоторый отпечаток. Так, инвестиционная привлекательность в любой сфере бизнеса зависит от конъюнктуры рынка, поэтому любой инвестор, прежде чем вкладывать ресурсы в создание или покупку предприятия в том или ином секторе, должен проанализировать соотношение спроса и предложения. Особенность сферы недвижимости в этом отношении заключается в том, что временной лаг от начала реализации проекта до момента выведения объекта на рынок достигает нескольких лет, в течение которых рыночная ситуация может существенно измениться. Как результат, начиная проект и ориентируясь на высокие арендные ставки, девелопер может сдать объект в аренду по более низким ставкам, чем предполагал, поскольку за это время на рынок вышло много новых помещений, в итоге чего он насытился. Кроме того, в недвижимости особое место занимает риск ликвидности, который обусловлен значительной стоимостью актива и ограниченностью возможностей быстрого выхода из проекта в недвижимости без потери стоимости инвестиций.

Для формирования инвестиционной привлекательности регионального рынка недвижимости, важное значение имеют условия внешней среды: уровень экономического развития региона, инвестиционный климат, уровень развития бизнес среды, налоговая система, и т.д.

О состоянии рынка недвижимости Чувашской Республики свидетельствуют данные об объектах недвижимости (зданиях, помещениях, учреждениях), учтенных в реестре муниципального имущества на территории г.Чебоксары, можно судить по таким показателям, как: количество объектов недвижимости, их балансовая стоимость и общая площадь объекта недвижимости. По различным сегментам рынка недвижимости, они самые различные, так, например, в сегменте «жилищный фонд» количество объектов составляет 46771 с их балансовой стоимостью 4,03 млрд. руб. (см. таблицу 2).

По сегменту нежилой фонд, количество объектов составляет всего лишь 5.6% от предыдущего объекта, однако его балансовая стоимость выше на 50%. По сегменту инженерные сети и коммуникации, соответственно -- 16% и 40%.

Таблица 2

Основные показатели рынка недвижимости в г.Чебоксары в 2007г.

№ п/п	Наименование объекта недвижимости	Кол-во объектов недвижи мости	Балансовая стоимость на 01.01.2008г. (тыс. руб.)	Остаточная стоимость на 01.01.2008г. (тыс. руб.)	Общая пло- щадь объек- та недвижи- мости (кв. м)
1	2	3	4	5	6
1	Жилищный фонд (квартиры), в том числе:	46 771	4 028 974,80	3 208 611,10	2 391 695,17
1.1	Объекты, находящие- ся на балансе муници- пальных предприятий и организаций	44 925	3 885 094,00	3 072 089,30	2 283 623,17
1.2	Объекты, находящие- ся на балансе немуни- ципальных предпри- ятий и организаций	1 846	143 880,80	136 521,80	108 072,00
2	Нежилой фонд, в том числе:	2 320	8 409 353,52	5 835 102,80	1 332 829,34
2.1	Объекты, находящие- ся на балансе пред- приятий ЖКХ	417	560 023,78	416 928,36	140 469,19
2.2	Объекты, находящиеся на балансе предпри- ятий торговли и обще- ственного питания	15	8 647,61	5 197,20	4 965,95
2.3	Объекты, находящие- ся на балансе пред- приятий бытового обслуживания насе- ления	-	-	-	-
2.4	Объекты, находящие- ся на балансе иных предприятий	99	89 640,73	55 094,09	45 059,60
2.5	Объекты, находящие- ся на балансе учреж- дений здравоохране- ния	193	2 002 018,92	1 347 765,92	222 274,90
2.6	Объекты, находящие- ся на балансе учреж- дений культуры	78	190 788,98	124 799,40	44 245,50
2.7	Объекты учреждений физической культуры	31	88 861,18	51 440,07	16 019,30
2.8	Объекты, находящиеся на балансе образова- тельных учреждений	775	4 945 277,36	3 551 957,51	711 157,73

Окончание табл. 2

1	2	3	4	5	6
2.9	Объекты, находящиеся на балансе иных организаций и учреждений	-	-	-	-
2.10	Объекты, находящиеся на балансе органов самоуправления города Чебоксары и иных организаций	25	268 687,06	169 796,40	22 982,80
2.11	Объекты, находящиеся на балансе муниципальных предприятий и организаций на праве пользования	519	100 092,73	12 852,12	27 893,45
2.12	Объекты, находящиеся на балансе пользователей, обремененные правом аренды	126	93 251,43	63 311,71	79 100,22
3	Инженерные сети и коммуникации, входящие в состав муниципальной казны города Чебоксары	7 883	7 053 355,74	5 121 744,70	-
3.1	Наружные сети водопровода и канализации	76	45 769,12	44 609,43	-
3.2	Наружные тепловые сети	2 296	1 910 423,60	818 522,40	-
3.3	Кабельные и воздушные линии электропередачи	3 893	334 059,20	284 259,80	-
3.4	Сети наружного электроосвещения	772	221 576,74	165 752,29	
3.5	Объекты внешнего благоустройства, в том числе:	744	4 461 230,75	3 771 874,85	
3.6	Дороги	488	841 429,80	146 965,10	

Источник: Социально-экономическое развитие Чувашской Республики. Комгосстат ЧР. – Чебоксары 2008

Другим важным показателем, характеризующим инвестиционный процесс на рынке недвижимости, являются инвестиции в основной капитал (см. таблицу 3).

Таблица 3

Инвестиции в основной капитал

	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2007г. к 2005г.
Всего, млн. руб.	18956,8	26548,9	37209,4	196,3
в том числе: жилище	6513,7	6431,8	10027,4	153,9
здания и сооружения	7940,5	13913,1	16946,8	213,4
машины, оборудование, транспортные средства	3751,8	4992,1	8911,7	237,5
прочие	750,8	1211,9	1323,5	176,3
Из общего объема инвестиций: СМР	12581,1	15777,7	22397,9	178,0
инвестиции из-за рубежа	200,3	4,4	593,3	296,2

Источник: Социально-экономическое развитие Чувашской Республики. Комгосстат ЧР. – Чебоксары 2008

Анализ таблицы 3 показывает положительную динамику вложения инвестиций в недвижимость, всего прирост с 2005 года по 7 год составил: 96,3%. Наибольший прирост за этот период наблюдается по сегменту «машины, оборудования, транспортные средства» по сегменту «здания и сооружения» 113,4%, по сегменту «жилище» 53,9%

Основные инвестиции осуществлены крупными и средними предприятиями. В качестве финансовых инструментов, которые используются как налоговые льготы, такие как полное или частичное освобождение от уплаты республиканских налогов, части налогов зачисляемых в республиканский бюджет, предоставление инвестиционных налоговых кредитов, выделение бюджетных кредитов, государственных гарантий Чувашской Республики под инновационные и инвестиционные проекты по созданию недвижимости в республике (см. рис.1).

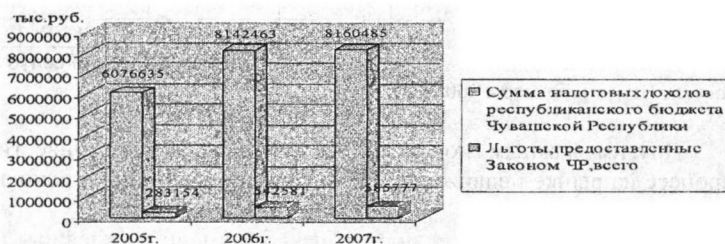


Рис. 1. Сведения об объемах налоговых льгот

Следует отметить, что роль малого бизнеса с каждым годом возрастает. Так, суммарный оборот продукции малого бизнеса (без КФХ и предпринимателей) за 2006 год составил 38,5 млрд. руб. или 21,7% к общему обороту, численность работающих - 38,5 тыс. человек или 18,3% к общей численности работающих. Инвестиции в основной капитал за 2005-2006 годы увеличились с 1033 млн. руб. до 1680 млн. рублей.

Таким образом, несмотря на имеющийся в республике препятствия для развития деловой активности, внешняя среда для развития регионального рынка по движимости благоприятная в том числе и с точки зрения развития инвестиционных процессов.

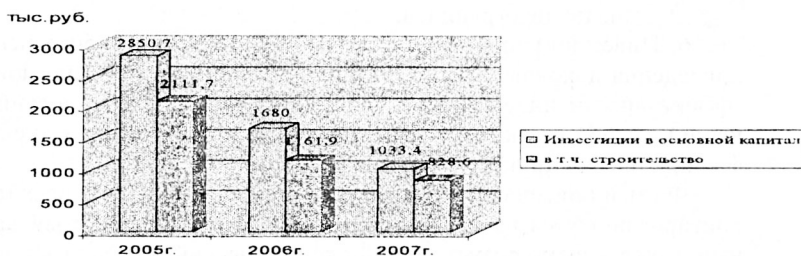


Рис. 2. Инвестиции в малый бизнес

4. Совершенствование методических подходов к определению эффективности системы управления реальными инвестициями в недвижимость.

Рассмотрим более подробно основные показатели эффективности инвестиций в недвижимость.

Эффективность инвестиций характеризуется системой показателей, отражающих соотношение затрат и результатов применительно к интересам его участников: чистый приведенный доход (стоимость), период (срок) окупаемости, внутренняя норма доходности (рентабельности), индекс прибыльности (рентабельность).

Критерии эффективности, как и любые модели, основаны на определенных предположениях. Рассмотрим основные из них.

1. Уровень риска рассматриваемых проектов соответствует среднему уровню риска фирмы в целом.
2. Затраты на капитал постоянны во времени и не зависят от объема инвестиций в проект.
3. Инвестиционные возможности независимы. Не существует никаких связей между рассматриваемыми проектами (т. е. они не являются

взаимоисключающими, дополняющими или зависимыми), и денежные потоки любой пары проектов некоррелируемы.

4. Ставка процента, по которой фирма занимает капитал на рынках капитала, равна ставке, которую она может получить, инвестируя свой капитал на этих рынках.

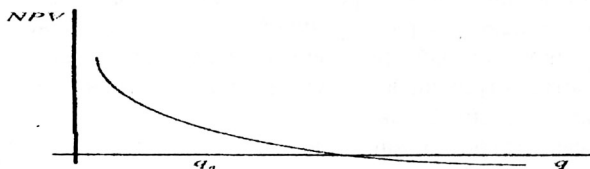
5. Существует «совершенный» рынок капитала, что означает:

- а) никто не обладает достаточной властью для влияния на цены;
- б) любой участник может взять или дать займы столько, сколько захочет, не оказывая влияния на цены;
- в) трансакционные издержки равны нулю;
- г) все участники имеют свободный доступ к информации;
- д) капитал не ограничен.

6. Инвестиционные решения независимы от потребительских. Для приведения доходов и расходов к одному моменту времени при оценке эффективности инвестиций используют ставку дисконтирования (сравнения). Выбор ставки сравнения существенным образом зависит от инфляции, риска, структуры капитала.

Чистый приведенный доход. Это разность доходов и расходов, дисконтированных на начало инвестиционного проекта. Чистый приведенный доход характеризует общий экономический эффект от инвестиционного проекта, но без увязки с длительностью получения этого эффекта. Он показывает, достигнут ли инвестиции желаемого уровня отдачи.

Ставка сравнения q является в определенном смысле величиной условной. Поэтому чистый приведенный доход определяется для некоторого диапазона этих ставок. Возможная зависимость чистого приведенного дохода от ставки сравнения приведена на рис 3. Из рисунка следует, что чистый приведенный доход может быть как положительной, так и отрицательной величиной.



NPV-чистый приведенный доход; q -ставка сравнения

Рис. 3. Зависимость чистого приведенного дохода от ставки сравнения

Метод определения недостающей части периода поясняется на рис. 4 (принимается, что поступления изменяются по линейному закону).

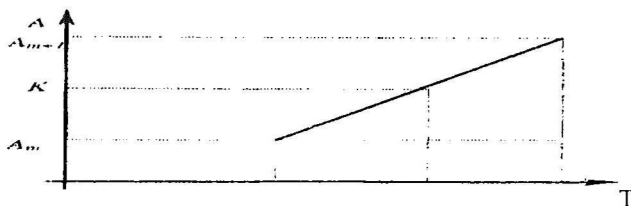


Рис. 4 Метод определения недостающей части периода

К достоинствам этого метода следует отнести в первую очередь простоту расчетов. В силу этого качества, отсекая наиболее сомнительные и рискованные проекты, в которых основные денежные потоки приходится на конец периода, метод иногда используется как простой метод оценки риска инвестирования. Такой метод будет выгоден для оценки проектов, касающихся тех продуктов, спрос на которые нестабилен. Кроме того, он удобен для небольших фирм с маленьким денежным оборотом, а также для быстрого оценивания проектов в условиях нехватки ресурсов.

Понятие «экономическая эффективность» характеризует связь между количеством единиц редких ресурсов («затраты»), которые применяются в процессе производства, и получаемым в результате количеством («выпуск») какого-либо необходимого продукта. Большее количество продукта, получаемого при постоянном объеме затрат, означает повышение эффективности. Меньший объем продукта от данного количества затрат указывает на снижение эффективности.

Чтобы эффективно использовать ресурсы, надо вести бизнес с минимальными затратами, усилиями, потерями.

5. Методические рекомендации по совершенствованию государственного регулирования инвестиционным процессом на региональном рынке недвижимости.

К основным принципам регулирования инвестиционной активности на региональном рынке недвижимости следует отнести принципы: системности, научности, эффективности, транспарентности, экологической безопасности, ответственности и стимулирования лиц, принимающих решения, многообразия форм и методов госрегулирования, объектного подхода и функциональной целесообразности. Именно эти принципы позволят обеспечить эффективность развития инвестиционных процессов на региональном рынке недвижимости.

Государство, выступающее инициатором широкомасштабных структурных преобразований, не может не играть весомой роли в задельных инвестициях. Оно не может ограничиваться предоставлением государственных гарантий возврата инвестиционных кредитов (что, конечно, не ставит под сомнение целесообразность применения этого ин-

струмента). Доля прямого государственного участия в заделных инвестиционных проектах должна быть достаточно весомой и, как правило, существенно превышать 20 % (такова была квота государственного участия в большинстве инвестиционных проектах по Министерству экономики). В то же время в случае успешного претворения в жизнь активной политики структурного регулирования и стабилизационной политики вполне реальна метаморфоза в поведении и самого частного капитала. Стимул долгосрочного и, в конечном счете, достаточно прибыльного вложения капитала будет обуславливать заинтересованность со стороны частных инвесторов в финансировании инвестиций заделного характера.

Реализация такого рода смешанной модели финансирования означает, что инвестиции, осуществляемые на региональном рынке недвижимости, осуществляются на базе долевого участия частного капитала и государства при однозначной координирующей роли последнего. Иными словами, обязательным условием долевого государственного участия в инвестиционных проектах выступает привлечение частных инвестиций, прежде всего в виде собственного капитала.

Аргументы в пользу сформулированной позиции достаточно очевидны: во-первых, только при реальных вложениях собственного капитала в дальнейшем у частных инвесторов наверняка сохранится стимул к дальнейшим инвестициям; во-вторых, само участие наряду с государством частного капитала в инвестиционных проектах закрепит их рыночный статус, в плане удовлетворения требований именно рыночной эффективности.

Следует принимать в расчет, что в период резкого падения инвестиционной активности прямое государственное финансирование необходимых инвестиций и инноваций в технологическую перестройку представляло единственный выход из положения. Но в условиях нормализации ситуации с источниками финансирования производственных капиталовложений в основные сектора народного хозяйства огосударствление инвестиционного процесса будет противоречить принципам функционирования регионального рынка недвижимости. При таком развитии событий отдельные производители будут поставлены в привилегированное положение, что не принесет желаемых результатов вследствие отсутствия необходимой ответственности и тем более риска со стороны непосредственных исполнителей инвестиционных проектов. Исключительно государственное финансирование правомерно только в отношении наиболее приоритетных, связанных с реализацией стратегических инвестиций и особенно инноваций, эффект действия которых выходит за рамки среднесрочной перспективы.

Реализация долгосрочных инвестиций на основе долевого участия государства и частных инвесторов предполагает выбор адекватных организационных форм. На наш взгляд, прямое государственное участие в инвестиционном процессе и тем более его координацию наиболее предпочтительно

осуществлять через разработку инвестиционных программ по основным производственным секторам российской экономики. В этом случае мог бы быть практически реализован макроэкономический подход к координации различных направлений инвестиционной деятельности.

Таким образом, правомерно выделить два основных критерия прямой государственной поддержки инвестиционного процесса: во-первых, достижение максимального кумулятивного эффекта совокупных, частных и с государственным участием, инвестиций в соответствии с желаемыми структурными изменениями; во-вторых, достижение по возможности максимального эффекта от самих инвестиций, финансируемых государством.

Согласование этих в двух противоречивых критериев возможно только при выборе по сути своей компромиссных инвестиционных решений. С одной стороны, неправомерно стремиться исключительно к высокорентабельным вложениям, дающим быстрый финансовый эффект. Необходимо выдерживать пропорции распределения государственной поддержки инвестиций, чтобы добиться эффективного роста совокупных инвестиций и притом в соответствии с желаемыми структурными пропорциями. С другой стороны, как уже отмечалось, при выборе вариантов государственного участия в инвестиционном процессе нельзя ни в коей мере забывать об условии достижения достаточно высокой рентабельности и такого рода вложений. Максимизация кумулятивного эффекта совокупных инвестиций, достигаемая за счет государственных инвестиций, не должна приводить к росту государственного долга, неизбежно сопряженного с крайне нежелательными инфляционными последствиями, нарушениями условий выплаты государственного долга и тем самым утраты доверия к государству как инвестору.

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции:

- идеологической и законодательной инициативы;
- инвестора в приоритетные отрасли материального производства, жилищное строительство и социально-культурную сферу;
- профессионального участника при торговле жилищными сертификатами, государственными зданиями и сооружениями и другими объектами недвижимости;
- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости;
- верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости через систему судебных органов;
- контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью);

8. Колебанова, Н.В. Инновационные аспекты стратегического социально-экономического развития региона./ Н.В. Колебанова, Т.М. Кириллова // Инновация как объективный фактор развития национальной экономики: материалы Всеросс. науч.-практ. конф. - Чебоксары: изд-во Чуваш. ун-та, 2008. - 0,2 печ. л. (в соавторстве - 0,4 печ. л.)

9. Колебанова, Н.В. Инновационные малые предприятия и перспективы их развития в Чувашской Республике / Н.В. Колебанова, Т.В. Долгова // Сборник научных статей докторантов, аспирантов и соискателей.- Чебоксары: изд-во Чуваш ун-та, 2008. Вып. 1.- 0,2 печ. л. (в соавторстве - 0,3 печ. л.)

10. Колебанова, Н.В. Государственное регулирование местного самоуправления / Т.А. Закирова, Н.В. Колебанова, А.В. Сарбаев // Сборник научных статей докторантов, аспирантов и соискателей. - Чебоксары: изд-во Чуваш ун-та, 2008. Вып. 1.- 0,2 печ. л. (в соавторстве - 0,4 печ. л.)

11. Колебанова, Н.В. Механизм государственного регулирования экономики региона/ Колебанова Н.В.// Математические модели и их приложения. Сб. науч. тр. Вып.10. - Чебоксары: изд-во Чуваш. ун-та, 2008. - 0,3 печ. л.

12. Колебанова, Н.В. Проблемы управления инновационным развитием муниципального образования/ Колебанова Н.В.// Математические модели и их приложения. Сб. науч. тр. Вып.10. - Чебоксары: изд-во Чуваш. ун-та, 2008. - 0,3 печ. л.